

## 鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月4日提出  
江東(都)-1 宅地-1

|         |              |        |          |              |
|---------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 永昌鑑定所        |
| 江東(都)-1 | 東京都          | 区部第5   | 氏名       | 不動産鑑定士 田中 昌代 |
| 鑑定評価額   | 25,100,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 399,000 円/㎡  |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                     |                  |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|------------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月3日 | (6)路線価 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 330,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月15日  | (5)価格の種類 | 正常価格     |        | 倍率種別                |                  |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |          |          |        |                     |                  |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------|-----------|----|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--|--|
| (1) 基準地                                                       | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                 |                                                                                                                                                                                                                                 | 江東区東砂八丁目2220番111<br>「東砂8-8-13」 |                           |                  |                  | 地積<br>(㎡)        |                  | 63<br>( )        |                    | 法令上の規制等                 |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               | 形状                                   | 敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                                                        |                                | 周辺の土地の利用<br>の状況           |                  | 接面道路の状況          |                  | 供給<br>処理施<br>設状況 |                  | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |                         | 1 住居<br>( 60, 300 )<br>準防<br>高度(3種) |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               | 1:1.5                                | 住宅<br>L S3                                                                                                                                                                                                                      |                                | 小規模一般住宅が建<br>ち並ぶ住宅地域      |                  | 南4m私道            |                  | 水道、<br>ガス、<br>下水 |                  | 南砂町<br>1km         |                         | (その他)<br>( 70, 160 )                |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
| (2) 近<br>隣<br>地<br>域                                          | 範囲                                   |                                                                                                                                                                                                                                 | 東 35 m、西 25 m、南 50 m、北 20 m    |                           |                  |                  | 標準的使用            |                  | 低層住宅地            |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               | 標準的画地の形状等                            |                                                                                                                                                                                                                                 |                                | 間口 約 6.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 |                  |                  |                  | 60 ㎡程度、形状 長方形    |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               | 地域的特性                                |                                                                                                                                                                                                                                 | 特記                             |                           | 特記すべき事項はない       |                  | 街                |                  | 基準方位 北<br>4 m私道  |                    | 交通                      |                                     | 南砂町駅<br>東方1km |           | 法令 |                                                            | 1 住居<br>高度(3種)<br>( 70, 160 )<br>準防 |                  |                                                      |  |  |
|                                                               | 事項                                   |                                                                                                                                                                                                                                 | 路                              |                           |                  |                  | 施設               |                  |                  |                    |                         |                                     | 規制            |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
| 地域要因の<br>将来予測                                                 |                                      | 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域内に大きな変動要因はなく、今後も現状のまま推移と予測する。最寄<br>駅からやや距離があるが値ごろ感等から、地価は上昇傾向となっている。                                                                                                                                      |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                                                  |                                      | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                                           |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         | (4)対象基準地の<br>個別的要<br>因              |               | 方位        |    | +5.0                                                       |                                     |                  |                                                      |  |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                             |                                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                         |                                | 比準価格                      |                  | 420,000 円/㎡      |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                           |                                | 収益価格                      |                  | 300,000 円/㎡      |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      | 原価法                                                                                                                                                                                                                             |                                | 積算価格                      |                  | / 円/㎡            |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      | 開発法                                                                                                                                                                                                                             |                                | 開発法による価格                  |                  | / 円/㎡            |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
| (6)市場の特性                                                      |                                      | 同一需給圏は、区内東部に位置する最寄駅からやや距離のある住宅地域で、東京メトロ東西線「南砂町」、都営新宿線<br>「大島」「東大島」駅を利用する砂町地域である。需要者の中心は、自己の住宅取得を目的とする区内及び周辺区の一<br>次取得者が多い。需要は概ね安定しており、地価は、上昇傾向で推移している。市場での中心価格帯は、土地は対象基<br>準地規模程度で2千万円台後半～3千万円、新築戸建住宅は概ね4～5千万円台前半で取引されている。      |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
| (7)試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                        |                                      | 対象地域は、小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用の取引が中心である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域<br>内に存する代替性を有する事例を収集し得た。市場参加者は、収益性より居住の快適性、生活利便性を重視しており、<br>よって収益価格は比準価格に比して低位に求められた。したがって本鑑定評価においては、市場性を反映した比準価格<br>を重視し、収益価格を比較考量して、かつ、指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
| (8) 公<br>示<br>規<br>準<br>と<br>し<br>た<br>価<br>格                 | □ 代表標準地 ■ 標準地                        |                                                                                                                                                                                                                                 | 時点<br>修正                       |                           | 標準化<br>補正        |                  | 地域要<br>因の比<br>較  |                  | 個別<br>的要因の<br>比較 |                    | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) |                                     | 内<br>訳        | 標準化<br>補正 |    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |                                     | 地<br>域<br>要<br>因 | 街路 +2.0<br>交通 -4.0<br>環境 +19.0<br>行政 +4.0<br>その他 0.0 |  |  |
|                                                               | 標準地番号<br>江東-9                        |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      | 公示価格<br>376,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                             |                                | [ 122.6 ]<br>100          |                  | 100<br>[ 100.0 ] |                  | 100<br>[ 121.2 ] |                  | [ 105.0 ]<br>100   |                         | 399,000                             |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
| (9) 指<br>定<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討                           | 指定基準地番号                              |                                                                                                                                                                                                                                 | 時点<br>修正                       |                           | 標準化<br>補正        |                  | 地域要<br>因の比<br>較  |                  | 個別<br>的要因の<br>比較 |                    | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) |                                     | 内<br>訳        | 標準化<br>補正 |    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |                                     | 地<br>域<br>要<br>因 | 街路 -1.0<br>交通 +3.0<br>環境 +18.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |  |  |
|                                                               | 江東(都)-4                              |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               | 前年指定基準地の価格<br>438,000 円/㎡            |                                                                                                                                                                                                                                 | [ 105.3 ]<br>100               |                           | 100<br>[ 101.0 ] |                  | 100<br>[ 120.3 ] |                  | [ 105.0 ]<br>100 |                    | 399,000                 |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
| (10) 対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討                          |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               | ■ 継続 □ 新規                            |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               | 前年標準価格<br>385,000 円/㎡                |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討 |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      | □ 代表標準地 □ 標準地                                                                                                                                                                                                                   |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      | 標準地番号                                                                                                                                                                                                                           |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      | 公示価格                                                                                                                                                                                                                            |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      | 円/㎡                                                                                                                                                                                                                             |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      | 変動率                                                                                                                                                                                                                             |                                | 年間 +3.6 % 半年間 %           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |
|                                                               |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                           |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                         |                                     |               |           |    |                                                            |                                     |                  |                                                      |  |  |